

Helsingin hallinto-oikeudelle

Valitus Espoon kaupunginvaltuuston 13.6.2022 kokouksessaan § 86 kohdalla tekemästä päätöksestä, joka koski Hannusranta-nimisen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Liite 1)

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa ja käyttänyt harkintavaltaansa väärin, poikennut tasapuolisen kohtelun vaatimuksesta ja tehnyt muutoinkin lainvastaisen päätöksen.

Asemakaavamuutos on vuonna 2019 hyväksytyn ja 2020 lainvoiman saaneen Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan vastainen, ja poikkeaa olennaisesti osayleiskaavan sisältövaatimuksista, eikä osayleiskaava ole riittävästi ohjannut asemakaavamuutoksen laatimista. Kaavan valmistelu ja päätöksenteko ovat tapahtuneet virheellisessä järjestyksessä, koska osayleiskaavaa olisi tullut muuttaa ennen asemakaavamuutoksen laatimista, jos tällainen muutos olisi haluttu tehdä. Asiantuntijalautakuntana toiminut kaupunkisuunnittelulautakin on ollut vähemmän tehokkaan kaavamuutoksen kannalla, mutta kaupunginhallitus on sen jyrännyt.

Osayleiskaavan merkinnät osoittavat kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Asumista koskevia kaavamerkintöjä on käytetty seuraavia (yleiskaavoissa käytetyt tehokkuusluvut):

A3 Tiivistyvä asuinalue, aluetta kehitetään pientaloalueena (e< 0,4)

A2 Kehitettävä asuinalue, kehittäminen kaupunkimaiseksi (e= 0,4-0,8)

A1 Uusi kaupunkimainen asuntoalue, ensisijaisesti asuinkerrostaloja (e= 0,8-1,5)

A1-c Asuin- ja liikealue, asumiselle, liiketoiminnalle ja keskustatoimintojen laajenemisa-

AK Kerrostalovaltainen asuinalue

C Keskustatoimintojen alue, keskustaan soveltuvaa asumista, palveluja ym.

Osayleiskaavassa **kaavamuutosalueelle** on kokonaisuudessa asumiseen osoitettu merkintä **A2**. (liite 2 ja 3)

Asemakaavamuutosalueella asumiseen on käytetty kaavamerkintää AK (96 %) ja AP (4 %). Tilastolomakkeen (liite 8) mukaan kokonaistehokkuus A on alueella $e=2,3$ ja AK alueella $e=2,4$. Alkuperäinen rakennusoikeus alueella on 4.254 km² ja muutoksen jälkeen asuinrakennusoikeus on 67.000 km², eli kasvanut 15,75 kertaiseksi. Kokonaisrakennusoikeus alueella on 69.550 km² ja se on kasvanut 16,35 kertaiseksi.

Espoossa yleiskaavoissa on käytetty ohjeena rakennustehokkuuksia kaavamerkinnöillä seuraavasti: **A3** $e<0,4$, **A2** $e=0,4-0,8$ ja **A1** $e=0,8-1,5$. Hannusrannan yleiskaavamerkinnän **A2** osalta minimi on ylittynyt kuusinkertaisesti ja maksimi kolminkertaisesti. Ylitys ei ole vähäinen.

Muutosalueen korttelit 31157 ja 31088, ($\frac{3}{4}$ osaa asuntoalueesta) ovat puhtaita kerrostaloalueita ja kortteli 31086 on pääosin kerrostaloalue AK luokituksen mukaan. Siihen on kaavamuutoksen loppuvaiheessa, nähtävilläolon jälkeen, 1.000 km² rakennusoikeus muodollisesti muutettu AP alueeksi. Ainoa konkreettinen muutos siinä on, ettei asuntoja voi rakentaa päällekkäin.

Hannusrannan eteläpuolella olevan Kaitaan metrokeskus-nimisen asemakaavan kaavamerkintä on **C**, keskustatoimintojen alue ja alueen tehokkuusluku on $e=3,0$. Hannusrannan korttelin 31088 eteläpuolisko yhdessä puolen pohjoispuoliskon kanssa, koostuu 8-12 kerroksisista asuinkeuhkaloista kuten metrokeskuksen kaava kokonaan. Eroa on siinä, että metrokeskus on väljemmin kaavoitettu ja siihen sisältyy torialue, metroaseman uloskäynti ja kevytliikenteen väyliä. Siten on selvää, että yllämainittu Hannusrannan korttelialue on tehokkuudeltaan korkeampi kuin $e=3,0$, ehkä $e=3,5-4,0$.

Kun samalla otetaan huomioon, että myös $\frac{3}{4}$ osaa korttelin 31086 rakennuksista on 8-kerroksisia, siihen pätee sama tehokkuus kuin korttelissa 31088. Pääosa Hannusrannan asuinkeuhkeista on siis rakennettu C merkinnän keskustatoimintojen tehokkuudella ja suuremmalla tehokkuudella kuin metrokeskus. Metrokeskuksen yleiskaavamerkintä **C** on oikein, mutta Hannusrannan on **A2**.

Tuoreen osayleiskaavan merkintä **A2** on tarkoittanut tiivistämistä ja kehittämistä, mutta millään tavalla toteutus ei voi merkitä keskustatoimintojen kaltaista asemakaavoitusta. Toteutuessaan nyt esitetyssä muodossaan se merkitsee nykyisen asuntokannan täydellistä purkamista, myös 2010-luvulla rakennettujen pientalojen osalta, joka on hirvittävää epäekologista tuhlausta. Se ei myöskään liene ollut osayleiskaavan laatijoiden ja hyväksyjien tarkoitus.

Ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla tässä yhdyskunnan ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvää, etteivät olosuhteet ole muuttuneet niin merkittävästi, että osayleiskaavan mukaiset ratkaisut enää ole perusteluja. Lähtökohtana näissäkin tilanteissa olisi kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti. Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Tässä ei voi väittää osayleiskaavan ohjanneen kaavamuutosta miltään osin.

Hannusranta on myös räikeästi tasapuolisuuden osalta ristiriidassa osayleiskaavassa esitettyjen Hannusjärven ympäröivien muiden alueiden kaavamerkintöjen rakennusoikeuksiin nähden.

Hyväksyessään Hannusrannan asemakaavan muutoksen, valtuusto on käyttänyt harkintaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä ja ylittänyt toimivaltansa hyväksymällä asemakaava-muutoksen räikeästi osayleiskaavan vastaisesti. Päätös on lainvastaisena kumottava.

Tasapuolisuuden vaatimuksesta on poikettu. Eri maanomistajia on kohdeltu eriarvoisesti.

Asemakaavamuutoksella on alueen kokonaisrakennusoikeus kasvanut liki 16 kertaiseksi. Erot eri maanomistajien kesken ovat suuria vaihdellen 0-8995 km². Suurimmillaan olemassa oleva rakennusoikeus on kasvanut 36 kertaisesti ja pienimmillään kuusinkertaiseksi. Kaksi maanomistajaa on jäänyt kokonaan ilman rakennusoikeutta. (Liite 9)

Hannusjärven suojeleminen on laiminlyöty kaavamuutoksen laatimisessa

Asemakaavan muutosalueen länsipuolella oleva Hannusjärvi on matalahko ja herkkä järvi, joka on altis pilaantumiselle. Hannusrannan massiivinen, pitkäaikainen rakentaminen louhinnoilla, maamassojen siirroilla ja muokkaamisella luo järvelle uhkatekijöitä, joita ei kaavasuunnitelmissa ja määräyksissä ole riittävästi selvitetty ja rajoitettu. Veden normaalikorkeus on 8 metriä merenpintaa ylempänä. Kaivuut ja louhinnat saattavat tuottaa tai avata kallioon halkeamia, joiden kautta järven vesi voi karata ja järven pinta laskea tai se voi kuivua kokonaan.

Jo nykyiset valumat järveen aiheuttavat se veden samentumista ja happikatoa. Koko Hannusjärven alueelta olisi pitänyt tehdä YVA ympäristövaikutusten arviointi.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit.

Kaavamääräys on vain ohjeellinen ja hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteet vain suositteluja, eivätkä takaa tai turvaa Hannusjärven tilan säilymistä ennallaan tai paranemista.

Resurssit kaavan vaikutuksesta aiheutuvaan haitan seurantaan ja vähentämiseen tulisi periä rakennuttajalta, ei kaupungin itse maksaa.

Kaavamuutos ei ole ottanut huomioon liito-oravien reittejä, elinpiirejä ja lisääntymispaikkoja.

Liito-oravien radioseuranta osoittaa että rannan ohella liito-oravien pääasiallinen kulkureitti kulkeekin nykyisen asutuksen keskeltä. (Liite 10 LIITEhannusrantaLIITO.pdf)

Kaavamuutos ei ole ottanut huomioon valolle arkojen lepakoiden elinpiiriä.

Korkea ja massiivinen rakentaminen ja ihmisasutuksen voimakas lisääntyminen lisää väistämättä myös välillistä mm. ikkunoista ja pihosta tulevaa valosaastetta ja muuta häiriötä lepakoiden ja muun monimuotoisen luonnon elinpiireille. (Liite 11. Lepakkoselvitys)

Hannusrannan kaavamuutoksen vaikutus viereisiin alueisiin

Kaitaa-Iivisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen. Kaitaantien pohjoispuolella Kaitaa-Iivisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen.

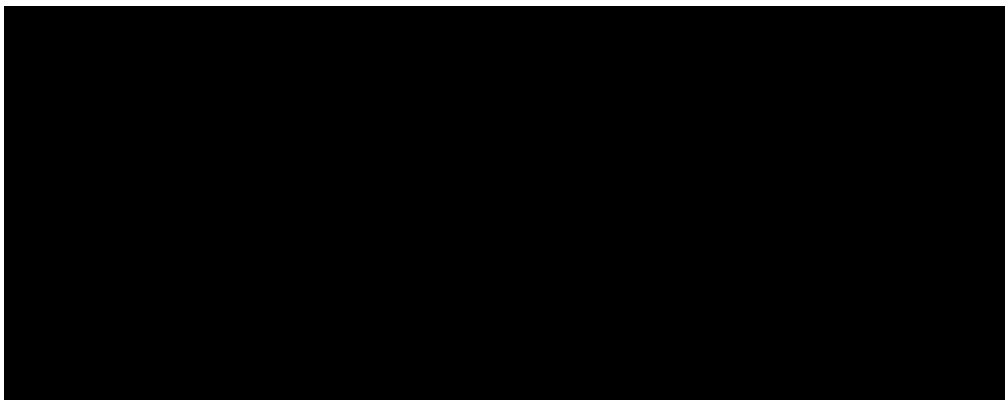
Tämä on vain pyrkimys eikä sitoumus, eikä sitä ole merkitty kaavaan, eikä otettu edes kaava-alueeseen. Se mikä on mahdollisimman laajaa säästämistä on tietysti koko alue, koska aluetta ei ole rakennettu ja se on luonnontilassa luonnonpuistoa, mutta esimerkiksi tässä kuvassa (LIITE 12.) pidetään Kaitaantien pohjoispuolisen alueen rakentamista edelleen keskeisenä tavoitteena, eli lupaus on täysin tyhjä eikä velvoita mihinkään.

Kun otetaan huomioon osayleiskaavan Hannusrantaa tehokkaammat kaavamerkinnot Hannusmetsän ja Bondaksenkallion alueille ja Hannusrannan osayleiskaavan vastainen tekotapa, nämä romuttavat kaikki hyvät aiheet, hurskaat toivomukset ja pyrkimykset tyystin.

Toteutuessaan Hannusrannan uudet asukkaat saisivat järvinäköalan, jos järvi on jäljellä ja Hannusjärven muut asukkaat tornitalometsänäkymän. Harvinaisen järvimaiseman säilymisen suojaamiseksi he ovat vaatineet, etteivät rakennusten korkeudet ylittäisi puuston korkeutta. Tämä vaatimus on Hannusrannan asemakaavamuutosta laadittaessa tyystin unohdettu.

Edellä esitetyn perusteella vaadimme, että hallinto-oikeus kumoaa lainvastaisen asemakaavamuutoksen lainvastaisena.

Espoossa 27.7.2022



Liitteet:

1. Valituksenalainen valtuuston 13.6.2022 päätös
2. Kaitaa-Iivisniemi osayleiskaava
3. Kaitaa-Iivisniemi osayleiskaavamerkinnät ja –määräykset
4. Yleiskaavamerkintöjen selitykset
5. Hannusranta, nykyinen ajantasa-asemakaavakartta
6. Hannusranta, asemakaavakartta
7. Hannusranta, asemakaavamerkinnät ja –määräykset
8. Hannusranta, asemakaavan seurantalomake
9. Hannusranta rakennusoikeudet
10. Liito-orava radioseuranta- ja papanaselvitys (LIITEhannusrantaLIITO.pdf)
11. Lepakkoselvitys
12. Keskeiset tavoitteet Bondaksenkallio